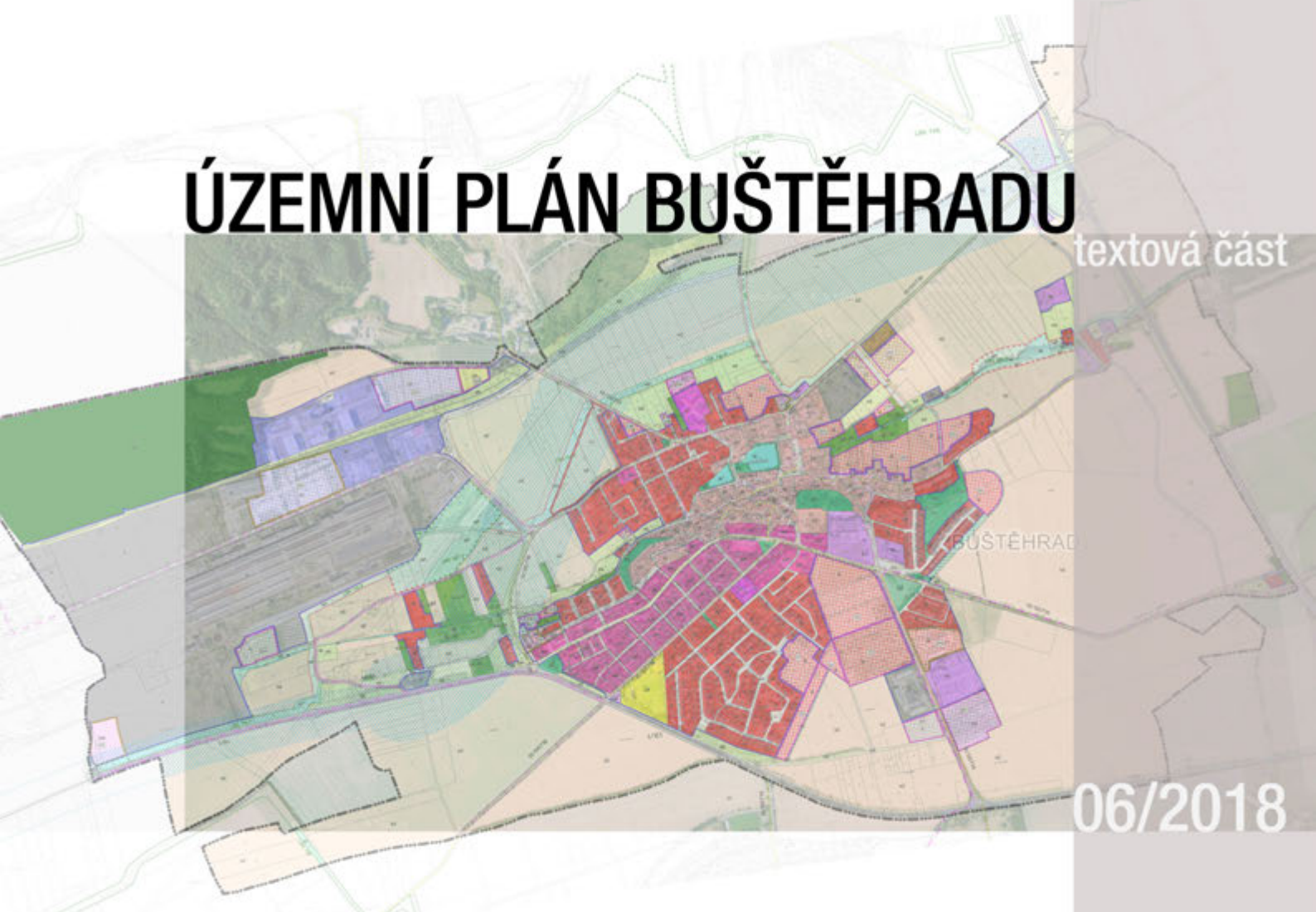


ÚZEMNÍ PLÁN BUŠTĚHRADU

textová část



06/2018

POŘIZOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU

MĚSTSKÝ ÚŘAD BUŠTĚHRAD
REVOLUČNÍ 1/4, 273 43 BUŠTĚHRAD, IČ.00234214
STAROSTKA OBCE: ING.ARCH.DANIELA JAVORČEKOVÁ
TEL.: 312 250 301, meu@mestobustehrad.cz, www.mestobustehrad.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

**Ladislav
PRISVICH**

PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 27101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

ZPRACOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.PAVEL HOLUBEC PhD
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN
TEL.,FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

ZPRACOVATEL VVURÚ



DR. ING. ROMAN KOVÁŘ
NA DLOUHÉM LÁNU 16, 160 00 PRAHA 6
TEL.606 569 963
e-mail eccom@seznam.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU
ODD. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946, FAX 252 280 775

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚP BUŠTĚHRADU

A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	1
B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROVOJE JEHO HODNOT	
B.1.	Koncepce rozvoje území	1
B.2.	Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	2
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENEĚ	
C.1.	Urbanistická koncepce	2
C.2.	Vymezení zastavitelných ploch	5
C.3.	Vymezení ploch přestavby	6
C.4.	Koncepce veřejných prostranství a sídelní zeleně	6
D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	
D.1.	Koncepce dopravní infrastruktury	7
D.2.	Konkretizace koncepce formování veřejných prostranství	8
D.3.	Koncepce občanského vybavení	8
D.4.	Koncepce technické infrastruktury	8
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ	
E.1.	Koncepce uspořádání krajiny	10
E.2.	Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin	12
F.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODSŤ. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	13
G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	
G.1.	Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	30
G.2.	Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	30
G.3.	Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	30
G.4.	Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	30
H.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	31
I.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	31
J.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	31
K.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV, STANOVENÍ MOŽNÉHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	31
L.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	32
M.	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚP ČINNOSTI	32
N.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REG. PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č.9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTŮ NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTŮ STANOVENÍ PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ	32
N.1.	Vymezení ploch s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu	32
N.2.	Obsah zadání regulačních plánů	33
N.3.	Zadání regulačního plánu RP-1	33
O.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	34
P.	VYMEZENÍ ARCH. NEBO URB. VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCH. ČÁST DOKUMENTACE POUZE AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	35

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) Zastavěné území města Buštěhrad se vymezuje ke dni 14. 2. 2018.
- (2) Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části ÚP, a to především ve Výkresu základního členění území (výkres č.1).

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE,

OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1. Konceptce rozvoje území

- (3) Území města Buštěhrad je rozvíjeno na základě rozvojové vize z jeho Strategického plánu, tj. jako „čisté a zelené město vhodné pro život obyvatel všech věkových i sociálních úrovní nabízející prostor pro plnohodnotné bydlení, pracovní uplatnění, vzdělávání a kvalitní trávení volného času. Město vytvářející podmínky pro všechny aspekty udržitelného rozvoje a svými aktivitami efektivně podporující rozvoj mikroregionu i celého Středočeského kraje, v návaznosti na rozvoj hlavního města.“ Upřesnění této vize v oblastech, které souvisí s územním plánováním, lze shrnout do následujících bodů:
 - město bude cíleně vytvářet **kvalitní zázemí pro život** (regulovaná výstavba, omezování dopravy, posilování funkce historického a městského centra, atraktivní veřejná prostranství a parky, sportovní a rekreační plochy, volnočasové aktivity)
 - město a jeho obyvatelé budou **těžít z výhod spojených s těsnou blízkostí Prahy a Kladna** (pracovní a podnikatelské příležitosti, široká nabídka obchodů a služeb); Buštěhrad bude rozvíjen v souladu s úzkým i širším regionem; město bude nadále rozvíjet a koordinovat aktivity na místní a mikroregionální úrovni (v rámci MAS Přemyslovské Střední Čechy a Mikroregionu údolí Lidického potoka)
 - **doprava bude řešena koncepčně**, s ohledem na vnitřní i vnější vztahy (tranzitní a nákladní doprava odkloněna mimo město; vyšší bezpečnost a plynulost provozu na silnicích; zlepšovat stav místních komunikací a chodníků; koncepční řešení cyklo dopravy, umožňující jak dopravu do zaměstnání a do škol, tak rekreační využití; zachovat i dále rozvíjet kvalitní, atraktivní a hojně využívaný systém hromadné dopravy)
 - budou **vyřešeny ekologické zátěže** z minulosti (zejména plochy brownfieldů – pivovar, státní statek, halda, průmyslová zóna)
 - bude **minimalizována zátěž životního prostředí** (kvalitní odpadové hospodářství, využití obnovitelných zdrojů energie, efektivní hospodaření s energiemi, nové plochy zeleně vč. výsadeb, protihlukové bariéry, efektivní doprava s minimálními negativními vlivy na kvalitu života ve městě)
 - **rozvoj průmyslu bude regulován** tak, aby nesnižoval kvalitu života ve městě a jeho okolí; město nebude negativně zatíženo rozvojem průmyslu ani s ním související dopravou
 - město bude mít vybudovanou **potřebnou technickou i sociální infrastrukturu a občanskou vybavenost**, a to v souladu s intenzitou rozvoje, v dostatečné kapacitě a v návaznosti na příslušné normy
 - Buštěhrad bude městem, které **zachovává svou autentičnost**, bude lépe využívat své historické hodnoty (zámek, osobnost Oty Pavla, starý hrad, blízkost Lidic) a se stane atraktivní turistickou destinací
- (4) Zatímco regionální a nadregionální strategické a rozvojové dokumenty se zaměřují zejména na dopravu, na technickou a sociální integraci širšího celku, případně na minimalizaci civilizačních rizik, na místní a mikroregionální úrovni je základním tématem kvalita života. I proto územní plán hledá rovnováhu mezi příležitostmi a výhodami, plynoucími ze zapojení do dělby práce v rámci pražského metropolitního regionu, a mezi riziky a negativními externalitami, které jdou ruku v ruce se zintenzivněním veškerých toků v důsledku ekonomie z rozsahu a užší regionální integrace. Tak jako každé město a každá obec, která je vystavena homogenizačním tlakům, které přichází společně s ekonomickou a kulturní globalizací, i Buštěhrad se snaží najít, rozvinout a využít svůj jedinečný územní a lidský potenciál. Ten spatřujeme zejména:
 - v **přiměřené velikosti města**, které je dostatečně velké na to, aby v jeho rámci bylo možné realizovat a ekonomicky udržitelně provozovat většinu běžných každodenních aktivit, tj. aby mohlo fungovat jako relativně samostatný sídelní celek, ale zároveň je to sídlo dostatečně malé a přehledné na to, aby si k němu mohli jeho obyvatelé vytvořit blízký vztah
 - ve **výborně dopravní dostupnosti** po dálnici D7 (na Prahu) a silnici I/61 (na Kladno), která je základem atraktivity města pro bydlení a pro rozvoj podnikatelských aktivit
 - v **kompaktní sídelní struktuře** s čitelnou urbanistickou kompozicí, kterou je možné snadno dále rozvíjet jak extenzivně (v rozvojových plochách, navazujících na již založenou urbanistickou

strukturu) tak intenzivně (plochy přestavby; intenzifikace využití v rámci blokové zástavby podél hlavní urbanistické osy – ulice Kladenské), a která je vhodná pro polyfunkční využití

- v **historickém městském jádru**, kde jsou v souladu hodnoty urbanistické (zámek, starý hrad, pivovar, rostlá sídelní struktura, respektující terén) i přírodní (údolí Buštěhradského potoka se zahradami, sady a dvěma rybníky, zámecký park), a které je vhodně zasazeno do krajiny
- v přítomnosti **průmyslové zóny, kde se nachází řada pracovních příležitostí** a která má potenciál dalšího rozvoje na nyní nevyužívaných plochách, ale stejně tak v přítomnosti menších výrobních a podnikatelských ploch v okrajových částech kompaktního města
- v aktivním zapojení Buštěhradu do **síť spolupráce** se sousedními obcemi (mikroregion, místní akční skupina) a dalšími subjekty (letišťe Praha, Česká zemědělská univerzita atd.), které usnadňují koordinaci projektů, čerpání dotací, společnou propagaci a zapojení neziskového sektoru

(5) Tato rozvojová koncepce je do řešeného území promítnuta vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch, rozčleněním na území stabilizované a na plochy změn a vymezením ploch s rozdílným (neboli stejným) způsobem využití. Podmínky využití těchto ploch jsou stanoveny v kapitole F. Vymezení ploch je znázorněno zejména ve Výkresu základního členění území (v.č.1), a v Hlavním výkresu (v.č.2). Změny v zastavěném území jsou vyznačeny jako plochy přestavby.

B.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

(6) ÚP Buštěhradu chrání veškeré identifikované přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Ochrana přírodních hodnot spočívá ve vymezení ploch přírodních (NP), lesních (NL), vodních a vodohospodářských (W), smíšených ploch nezastavěného území (NS) a ploch specifických – halda, rekultivace skládky (XR). Ochrana kulturních a historických hodnot, soustředěných zejména v historickém jádru Buštěhradu, je integrální součástí urbanistické koncepce.

(7) Ochrana hodnot území je v ÚP Buštěhradu součástí koncepce rozvoje, urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny a dále je zajištěna začleněním patřičných regulativů do podmínek využití území, včetně podmínek pro ochranu krajinného rázu (kapitola F textové části ÚP Buštěhradu).

(8) Rozvoj přírodních hodnot spočívá v založení chybějících prvků ÚSES, v založení rybníka, ve vymezení ploch veřejné zeleně, vymezení zeleně krajinné a ve vymezení ploch změn v krajině. Rozvoj kulturních hodnot podporuje požadavek na zpracování větších a komplikovanějších rozvojových ploch formou podrobněji řešených regulačních plánů nebo územních studií. Přispívá k němu zejména kvalitní architektonické řešení všech navrhovaných staveb a úprav veřejných prostranství. Rozvoj civilizačních hodnot spočívá zejména v koncepčním řešení veřejné infrastruktury, která zajišťuje potřeby a blahobyt obyvatel a uživatelů území, v péči o široce pojatou kvalitu životního prostředí, a v navrhování takových změn území, které respektují platnou legislativu a správní postupy, a které berou v potaz související koncepční a strategické dokumenty, záměry vlastníků nemovitostí a zájmy obyvatel.

(9) Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.1. Urbanistická koncepce

(10) Územní plán respektuje stávající urbanistické struktury města Buštěhrad a průmyslové zóny Dřín a dále je rozvíjí. Osada Na Bouchalce je stabilizovaná, stejně jako všechny menší samostatné zastavěné pozemky. Kromě ploch přímo navazujících na Buštěhrad a na průmyslovou zónu Dřín jsou zastavitelné plochy vymezeny pouze u exitu z D7 č.9 (křižovatka Bouchalka).

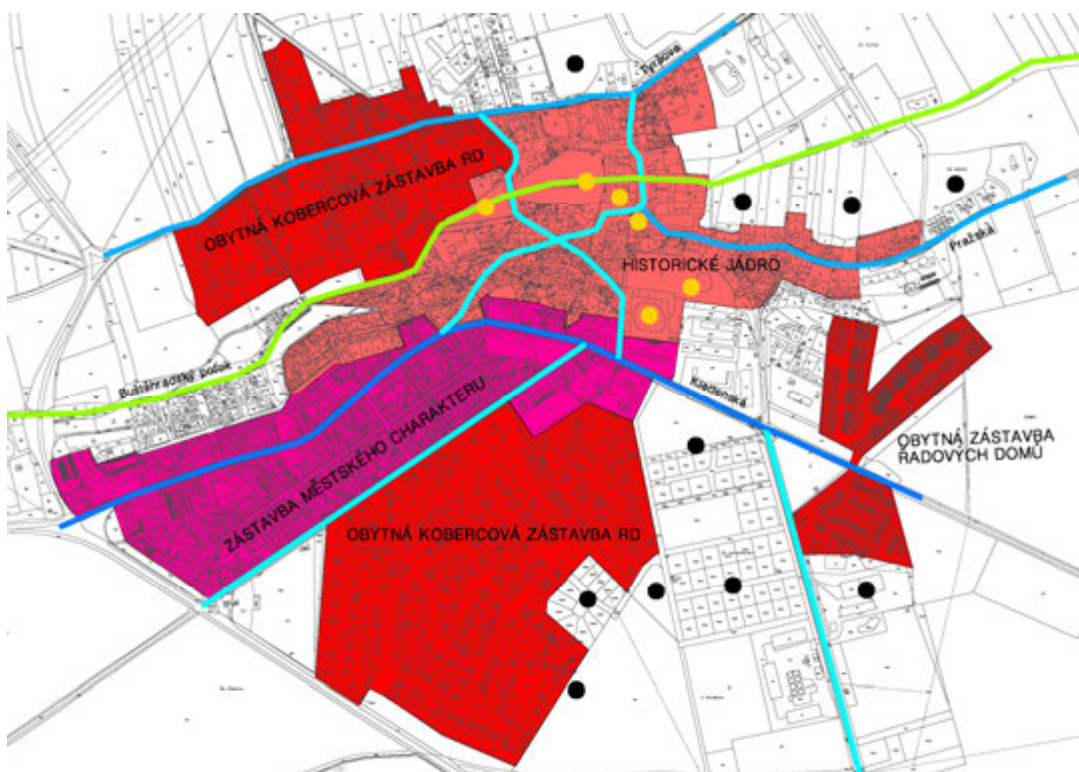
C.1.1. Město Buštěhrad

(11) Město Buštěhrad je kompaktním sídlem s historickým jádrem a na něj ze všech stran navazujícím souvisle urbanizovaným územím. Má dvě hlavní kompoziční osy, orientované zhruba v západovýchodním směru: severněji položenou přírodní osu, tvořenou dnem údolí Buštěhradského potoka, a historicky mladší a jižněji položenou hlavní urbanistickou osu, tvořenou ulicí Kladenskou, resp. silnicí III/00715, propojující sídla Kladno, Buštěhrad a Čičovice. Vedlejší urbanistické osy představují ulice Tyršova a Pražská, orientované severovýchodním směrem, a dále klikatější a výše uvedené osy propojující ulice Revoluční, Oty Pavla, Palackého a U Pivovaru. Všechny urbanistické osy (bez ul. Oty Pavla, ale navíc s ul. Lidickou) plní i významnou dopravně-obslužnou funkci (jde o významné obslužné komunikace).

C.1.1.1 Stabilizované území

- (12) Na středověkou rostlou urbanistickou strukturu Buštěhradu s dominantou zámku (plochy SV - smíšené obytné – historické jádro) navazuje v severozápadní a jihozápadní části města pravidelná šachovnice převážně obytných ulic (intenzivněji zastavěná bloková zástavba ploch SM – smíšených obytných – městských, ale i volněji a méně intenzivně zastavěných ploch obytných - B), na které navazuje novodobá kobercová zástavba rodinnými domy (plochy B), obalující historické jádro z jihu, západu i východu.
- (13) **Historické jádro** (plochy SV) je stabilizované, intenzivně zastavěné a předpokládají se zde především (mnohdy velice potřebné) rekonstrukce a přestavby stávajícího stavebního fondu. Ty je třeba provádět tak, aby byla zachována historicky vzniklá urbanistická struktura a respektován a rozvíjen místní genius loci. Ústředními kompozičními prvky jsou: dominanta zámku, bývalý pivovar, zámecký park, Starý a Nový rybník, prostor Náměstí a tato místa vzájemně provazující urbanistické osy (ulice Revoluční, Palackého a Zámecké schody). Okolo těchto klíčových urbanistických prvků a os se rozkládá struktura rostlého hustě zastavěného historického jádra, vhodně zakomponovaného do terénu a protkaná dalšími urbanistickými osami (ulice Oty Pavla, Bořivojova, Pražská) a na ně navazující sítě obslužných ulic. Uliční strukturu, harmonické vztahy mezi výše jmenovanými kompozičními prvky a charakter rostlého města je nutné zachovat při veškerých přestavbách.
- V tomto území je důležitá jak plošná ochrana historického charakteru území a zajištění toho, aby z ní jednotlivé stavby příliš nevybočovaly, tak přiměřeně pragmatický přístup, respektující soudobý civilizační standard a ekonomické možnosti stavebníků.
- Z hlediska funkcí je pro město zásadní najít vhodné využití jak pro postupně rekonstruovaný objekt zámku, tak pro areál bývalého pivovaru, který na přestavbu či rekonstrukci teprve čeká.
- (14) Pravidelná **zástavba městského charakteru** (plochy SM), situovaná jižně a severovýchodně od historického jádra. Součástí ploch SM jsou i okrajové lokality menších skladů, výrobních prostor a řadových garáží (západní okraj Buštěhradu).
- (15) **Obytná kobercová zástavba** (plochy B) představuje téměř monofunkční plochy bydlení, obklopující v centru města se rozkládající plochy smíšené obytné (SV, SM, SK).
- (16) Součástí obytného území Buštěhradu jsou samostatné plochy občanského vybavení (OV, OS, OH, OM) a veřejné zeleně (PZ). U zámku a na okraji města jsou vymezeny plochy smíšené obytné – komerční (SK). Novostavby je třeba vhodně zasadit do okolního urbanistického kontextu.
- V okrajových částech města je situováno několik ploch technické infrastruktury (TI – vodojemy, ČOV, sběrný dvůr) a po jedné menší ploše výroby (V) a výroby zemědělské (VZ). Při využití těchto ploch je třeba zajistit, aby jejich provoz (např. hlukem, zápachem nebo nadměrnou dopravou) nezhoršoval kvalitu života v sousedních obytných plochách.

obr 1: schéma urbanistické koncepce – hlavní kompoziční prvky, hlavní urb. osa, vedlejší urb. osy, vedlejší urb. osy, Buštěhradský potok, hlavní rozvojové plochy (body)



C.1.1.2 Rozvojová území

- (17) Územní plán navrhuje kombinaci intenzivního a extenzivního stavebního rozvoje Buštěhradu. Extenzivní rozvoj spočívá ve vymezení zastavitelných ploch.

Intenzivní rozvoj spočívá v rekonstrukcích a přestavbách staveb v plochách SV a případně SM a ve změnách využití území v plochách přestaveb.

- (18) Rozvojové území **Buštěhrad - jih**

Největší rozvojové území pro bydlení (plochy B) je situováno v jižní části Buštěhradu (plochy Z1 až Z5), kde je navrženo scelit existující urbanistickou tkáň a pokračovat v již započaté projektové přípravě území. Předpokládá se pokračování kobercové zástavby rodinnými domy, mezi nimiž je ale nutné vymezit plochy veřejných prostranství s vyloučenou dopravní funkcí a plochy parků. V návaznosti na toto rozvojové území se nachází plocha přestavby na bydlení (P4), kde je vzhledem ke složitějšímu urbanistickému kontextu požadována urbanistická studie US4.

V návaznosti na stávající výrobní (V) a komerční plochy (SK) při vjezdu do města jsou vymezeny rozvojové plochy Z6 a Z7, kde je možné umísťovat výrobní a podnikatelské aktivity (bydlení nikoli).

- (19) Rozvojové území **Buštěhrad - východ**

Vymezení plochy Z8, zastavující východní okraj Buštěhradu, ÚP přejímá z ÚPM. Konkrétní koncepci zástavby je třeba prověřit urbanistickou studií US3. Zelený lem (plocha změny v krajině K14) tvoří přechodový prvek mezi zástavbou a intenzivně zemědělsky využívanými poli.

Druhé nejvýznamnější rozvojové území pro bydlení (B) je vymezeno na východním okraji Buštěhradu v údolí Buštěhradského potoka. Zde je navržena jak rozvolněnější zástavba izolovanými rodinnými domy ve větších zahradách (plochy Z9, Z11 a Z12), umožňující zachovat přírodní charakter údolí, tak intenzivněji zastavěná plocha Z10, kde jsou povoleny i řadové domy na menších pozemcích. V rozvojové ploše Z9 je vzhledem její velikosti a s ohledem na zachování krajinného rázu přírodní kompoziční osy požadován regulační plán (RP1). V ploše Z10 je pak vyžadována územní studie (US2). Regulační plán i územní studie musí mj. stanovit adekvátní dopravní napojení těchto ploch na ulici Pražskou, jejíž význam jakožto urbanistické a dopravní osy nadále vzroste. Zatímco dopravní obsluha plochy Z12 je navržena napojením na silnici k ČOV, plochu Z11 je vhodné napojit jak na silnici k ploše Z12, tak skrze zastavěné území z ulice Tyršovy – tak aby byla zachována průjezdnost nebo alespoň průchodnost území.

- (20) Rozvojové území **Buštěhrad - sever**

Třetí významné rozvojové území pro bydlení (B) tvoří plocha Z13, kterou je možné poměrně hustě zastavět řadovými rodinnými domy. Vedle toho jsou zde drobné plošky pro několik rodinných domů (Z15, Z16, Z17) a plocha pro veřejnou vybavenost - rozšíření školy (Z14) a plocha přestavby na veřejné vybavení (P1). Při východním vjezdu do města jsou vymezeny plochy Z25 a Z26 pro rozvoj zemědělské výroby (VZ), navazující na stávající plochy VZ a T1.

V západní části tohoto území je vymezena plocha územní rezervy pro bydlení (R1).

- (21) Rozvojové území **Buštěhrad - západ**

Západní okraj města vymezuje těleso silnice III/00719. V návaznosti na něj je vymezena plocha technické infrastruktury Z19 – umožňující rozšíření sběrného dvora (T1), a plocha přestavby P3, umožňující přestavbu současných skladů, výrobních prostor a řadových garáží na plochu smíšenou obytnou (SM), které může být vhodně kompozičně a funkčně zapojena do okolní urbanistické tkáně. V návaznosti na stávající plochy bydlení (B) je vymezena plocha Z18, umožňující výstavbu rodinného domu.

C.1.2. Průmyslová zóna na Dříně (součást průmyslové zóny Kladno-východ)

- (22) V severovýchodní části zóny se začaly rozvíjet aktivity vědecko-výzkumné (plochy VV): Univerzitní centrum ekonomicky efektivních budov ČVUT a Strojírenský vědeckotechnický park. Město Buštěhrad takovéto minimálně znečišťující podniky s vysokou přidanou hodnotou na svém území vítá, a proto územní plán tuto část průmyslové zóny vymezuje jako plochy VV, a to včetně rozvojové plochy Z22 a plochy přestavby P5.

Severozápadní část průmyslové zóny vlastní převážně společnost Lidl, která zde plánuje vybudování rozsáhlého logistického areálu. Výstavba takovýchto logistických a skladových areálů ale musí splnit podmínku vyhovujícího dopravního napojení, které nezatíží obytné plochy v sídle (viz. kap.D.1 – doprava).

- (23) Urbanistická kompozice průmyslové zóny je dána. Její osu tvoří rovná páteřní komunikace a výraznou hmotovou dominantu několik set metrů dlouhá budova sochorové válcovny. Kompozice nově navržených komunikací a budov by měla respektovat existující pravouhlý rastr.

Podmínky využití ploch výroby (V) vycházejí z regulativů územního plánu Kladna, byly však do nich integrovány požadavky Buštěhradu na ochranu obytného území města před vlivy, které by snižovaly kvalitu životního prostředí ve městě (tj. zejména emise, hluk a zápach).

C.1.3. Osada Na Bouchalce a další menší zastavěné plochy

- (24) Hospodářsky využívané plochy byly vymezeny jako plochy smíšené obytné – komerční (SK).
- (25) Severně od Bouchalky, u dálničního exitu č.9, je vymezena rozvojová výrobní plocha Z21, navazující na stejný typ plochy na území Stehelčevsi, a dále plocha Z20 pro komerční zařízení malá a střední (OM).
- (26) V prostoru mezi Buštěhradem a průmyslovou zónou Dříň stojí 4 rodinné domy (B) a jedna menší plocha výroby (V).

C.2. Vymezení zastavitelných ploch

Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Podmínky využití
Z1	B	1,86	
Z2	B	5,42	
Z3	B	4,21	
Z4	B	0,61	
Z5	B	1,46	
Z6	V	1,06	respektovat architektonicky a historicky cennou stavbu kapličky sv. Slavátora
Z7	SK	2,74	Územní studie US5, prokázání splnění hygienických limitů hluku v rámci umístování staveb pro bydlení
Z8	B	1,53	Územní studie US3, vybudování pěšáku pro pojezd na ulici Pražská
Z9	B	4,05	Regulační plán RP1, podmínkou výstavby v lokalitě je adekvátní napojení na ulici Pražská
Z10	B	0,97	Územní studie US2, podmínkou výstavby v lokalitě je adekvátní napojení na ulici Pražská
Z11	B	0,62	
Z12	B	0,25	prokázání splnění hygienických limitů hluku v rámci umístování staveb pro bydlení
Z13	B	1,82	Územní studie US1
Z14	OV	0,54	
Z15	B	0,12	Pouze 1 RD, prokázání splnění hygienických limitů hluku v rámci umístování staveb pro bydlení
Z16	B	0,32	
Z17	B	0,12	Pouze 1 RD
Z18	B	0,19	Pouze 1 RD
Z19	TI	0,30	
Z20	OV	0,73	
Z21	V	2,07	
Z22	VV	3,62	
Z23	OS	0,73	
Z24	V	1,32	
Z25	VZ	0,64	
Z26	VZ	1,18	
WD2.2.	DS	4,64	Výsadba doprovodné zeleně podél komunikace, zajištění průchodu lokálního biokoridoru LBK 714 N a pěší a cyklistické dopravy.
Zastavitelné plochy celkem		43,12	

- (27) Zastavitelné plochy zobrazeny ve Výkrese základního členění území (v.č.1), a v Hlavním výkrese (v.č.2)
- (28) Zastavitelné plochy jsou členěny do ploch s rozdílným způsobem využití a výstavba v těch rozsáhlejších je podmíněna pořízením a vydáním regulačního plánu nebo územní studie.

- (29) ÚP Buštěhradu vymezuje zastavitelné plochy pro zajištění rozvoje bydlení i produkce, a to v rozsahu zajišťujícím trvale udržitelný rozvoj území a v souladu s urbanistickou koncepcí.

C.3. Vymezení ploch přestavby

Označení plochy	Navržené využití (stávající využití)	Výměra (ha)	Popis, podmínky využití
P1	OV (V stav)	0,26	Občanská vybavenost na ulici Tyršovy východně od školy.
P2	OM (V stav)	1,65	Plocha pro supermarket Lidl
P3	SM (TI, ZS stav)	0,66	Přestavba ploch garáží. Územní studie US6. prokázání splnění hygienických limitů hluku v rámci umístování staveb pro bydlení.
P4	B (V stav)	1,94	Přestavba průmyslových ploch "Burzy". Územní studie US5
P5	VV (V stav)	5,15	Plochy v průmyslové zóně na Dříní.
Plochy přestavby celkem		9,66	

- (30) Plochy přestavby jsou zobrazeny ve Výkresu základního členění území (v.č.1), a v Hlavním výkresu (v.č.2)
- (31) ÚP Buštěhradu vymezuje plochy přestavby pro zajištění změn v zastavěném území sídla.

C.4. Koncepce veřejných prostranství a systém sídelní zeleně

- (32) ÚP z hlediska koncepce veřejných prostranství a sídelní zeleně zdůrazňuje společenskou roli veřejně přístupného prostoru sídla obce. Veřejná prostranství (PV) jsou přístupná komukoliv bez omezení, navazují na plochy pro dopravu a vytvářejí soustavu čitelného prostředí pro komunikaci obyvatel a pro podporu jejich soudržnosti a identity. Mezi veřejná prostranství obce patří i plochy veřejné zeleně (PZ), kde je, na rozdíl od ploch PV, zdůrazněna funkce rekreační a oddychová.
- a) Rozložení ploch veřejných prostranství je zobrazeno v Hlavním výkresu (v.č.2). Předmětné plochy jsou označeny jako Plochy veřejných prostranství (PV). Jejich součástí je dopravní infrastruktura a převažují zde zpevněné plochy
- b) Plochy veřejných prostranství, kde dominují plochy vegetace a komponované zeleně, jsou vymezeny jako Plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (PZ). Z dopravní infrastruktury je zde možné umísťovat zejména pěší a cyklistické stezky.
- (33) Veřejná prostranství obce jsou uspořádány hierarchicky:
- a) Hlavní veřejné prostranství tvoří ulice Kladenská, kterou doplňují paralelní ulice Hřebečská, Tyršova Pražská. Menší význam má severojižní propojení města v podobě ulic Revoluční a Palackého. Protože hlavními urbanistickými osami ulic Kladenská a v menší míře Tyršova proudí většina dopravy motorové i pěší, a do značné míry se jedná též o společenský a reprezentační prostor obce (ulice Kladenská), konkrétnímu dopravnímu a urbanistickému řešení je třeba věnovat náležitou péči, tak aby šlo o prostranství příjemná a zároveň bezpečná. Plynulost dopravy je zde sice důležitá, ale nesmí být preferována na úkor funkcí společenských a pobytových. Vhodnou součástí hlavních urbanistických os je vzrostlá zeleň (stromové aleje).
- b) Na tuto základní strukturu jsou napojeny ulice, obsluhující jednotlivé plochy bydlení, smíšené obytné a plochy občanského vybavení. Obslužné ulice je možné pojmout jako zklidněné komunikace – obytné zóny.
- c) Lokalita Bouchalka je s městem propojena ulicí Pražská. Současný stav ulice je nevyhovující. Vzhledem k procházející pěší turistické trase, navržené cyklotrase a rozvoji okolních lokalit bydlení Z8, Z9 a Z10 bude stoupat význam ulice. Tato ulice mezi obcemi bude postupně, současně s výstavbou v rozvojových plochách Z8, Z9 a Z10, přebudována do podoby ulice s chodníky, veřejnou zelení a mobiliářem. V rámci ploch PZ u lokality Z8 bude hledáno adekvátní pěší propojení čtvrti řadových domů s ulicí Pražská.

- (34) Systém sídelní zeleně se na území obce Jinočany významně podílí na začlenění zastavěného území a zastavitelných ploch do krajinného rámce a na zvýšení ekologické stability území. Systém sídelní zeleně tvoří zejména plochy veřejné zeleně (PZ) a část ploch přírodních (NP = plochy ÚSES) a tento systém přímo navazuje na zeleň krajinnou, tvořenou jak zbylými plochami ÚSES (NP), tak smíšenými plochami nezastavěného území (NS). Sídelní zeleň je též součástí obytného území, a to zejména ve formě zahrad v rámci ploch bydlení a ploch smíšených obytných (B, SM, SV).
- (35) ÚP navrhuje následující strukturu vzájemně provázané sídelní a krajinné zeleně:
- Plochy veřejné zeleně (PZ) se nyní nachází zejména v zámeckém parku, v parku sevřeném čtvrtí řadových domů, u městských rybníků, ve svahu u ulice Sadová a v ploše u křižovatky ulic Hřebečská a Kladenská u zastávky autobusu. Ve městě se dále nachází několik menších nebo méně významných ploch veřejné zeleně.
 - ÚP vymezuje pásy veřejné zeleně a prvky ÚSES v doteku s rozvojovými plochami Z5, Z8 a Z13 a na rozhraní volné krajiny a čtvrti řadových domů.
 - Údolní niva je stabilizována vymezením ploch zeleně v rámci funkčních ploch zahrad a sadů (NZ-ZS) a ploch smíšených nezastavěného území (NS).
 - Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny na zemědělských plochách sevřených zastavěnými plochami, na hraně některých zastavěných ploch a podél silnice I/61 západně od města.
 - V jižní části obce jsou navrženy zelené linie (plochy NS) v místě historických pěších stezek.
 - V rámci ploch PZ u lokality Z8 bude hledáno adekvátní pěší propojení čtvrti řadových domů s ulicí Pražská.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY,

VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Koncepce je zobrazena v Hlavním výkresu (v.č.2) a ve Výkresu dopravní a technické infrastruktury (v.č.3), a zahrnuje infrastrukturu dopravní (plochy pro dopravu), infrastrukturu technickou (inženýrské sítě), občanské vybavení (stavby a aktivity sloužící obyvatelstvu), a veřejná prostranství.

D.1. Koncepce dopravní infrastruktury

- (36) Silniční doprava
- Východním okrajem území Buštěhradu vedena dálnice D7. Města Buštěhrad a Kladno jsou na tuto dálnici napojeny z jihovýchodně situovaného Exitu 7 pomocí silnice I/61. Severní část Buštěhradu a průmyslová zóna Dříň jsou pomocí silnice III/00719 napojeny též na severovýchodně umístěný Exit 9. Tato silnice ale prochází zastavěným územím a lze ji považovat za funkční třídu B2.
 - Severně od Buštěhradu ZÚR navrhuje obchvat, který by se vyhnul zastavěnému území Buštěhradu. Město preferuje vést tento obchvat co nejdál od obytného území, tj. při hranici se Stehelčevsi a pod buštěhradskou haldou, částečně ve stopě stávající polní cesty a ulice Třínecké. Takto bude průmyslová zóna napojena přímo na D7 a jí obsluhující těžká nákladní doprava se bude moci Buštěhradu úplně vyhnout (tj. nevyužívat ani stávající silnici I/61, která je v kontaktu s obytným územím, ani úsek III/00719, vymezující západní okraj Buštěhradu).
 - Obytné území Buštěhradu je obsluženo zejména ulicemi Kladenskou, tj. silnicemi III/00714 (funkční třída B2, kde je pouze částečná přímá obsluha) a III/00715 (od hřbitova po křižovatku s I/61, kde je nově vybudovaný kruhový objezd, jde o třídu C1 – městskou třídu, dále na východ na Čičovice o třídu B2). Po vybudování severního obchvatu bude možné i průtah silnice III/00719 (ul. Tyršova) považovat za městskou třídu (C1). Další urbanistické osy (ulice Revoluční, Pražská, Palackého, U Pivovaru) jsou taktéž městské třídy (C1).
 - Všechny ostatní komunikace, vedené zpravidla v plochách veřejných prostranství (PV), jsou komunikace obslužné nebo zklidněné, tj. funkční třídy C2, C3 anebo D1.
 - ÚP vymezuje návrh účelové komunikace (plochy PV) spojující zahradní lokality v západní části území.

- f) Celé území města Buštěhrad je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany.
- (37) Veřejná prostranství
- a) V zastavěném území a zastavitelných plochách jsou komunikace místního významu součástí ploch veřejných prostranství – PV.
- b) V zastavitelných plochách budou trasy nových komunikací řešeny v rámci řešení těchto ploch tak, aby odpovídaly požadavkům na místní komunikace funkční třídy D1 (zklidněné komunikace – obytné zóny), popř. komunikace funkční třídy C2 nebo C3 (obslužné komunikace).
- (38) Cyklistická doprava
- a) ÚP navrhuje systém cyklo dopravy vycházející z Generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Stř. kraje a doplňuje ho o dvě nové cyklotrasy. Soustava cyklotras a cyklostezek je zakreslena ve Výkresu dopravní a technické infrastruktury (v.č.3).
- b) Soustava páteřních a lokálních cyklotras bude doplněna o úseky propojující jednotlivá sídla a napojující se na další trasy pro vytvoření souvislého systému.
- (39) Pěší doprava
- a) Do územního plánu je zanesena používaná pěší trasa, která vede obcemi Zákolany, Zákolany - Kováry, Libochovičky, Zajezd, Buštěhrad - cestou naučné stezky, dále Kladenskou ulicí do Lidic, Lidickým památníkem, přes NKP Lidický areál, Makotřasy, Běloky, Středokluky, Černovičky - Příř. park Okolí Okoře a Budče. Trasa vede centrem města a podél potoka ulicí pražská přes Bouchalku.
- c) ÚP doporučuje v ulici Pražská od bývalého pivovaru až po část Bouchalka zbudování chodníku.

D.2. Konkretizace koncepce formování veřejných prostranství

- (40) Veřejné prostory, ulice, náměstí
- a) Veřejný prostor mezi ulicemi Kladenskou a čtvrtí řadových domů tvaru V ve východní části obce bude upraveno doplněním zeleně, parkovacích míst, laviček a městského mobiliáře.
- b) Doplněním zeleně, laviček a městského mobiliáře bude kultivováno okolí Starého a Nového rybníka a Buštěhradského potoka uvnitř zastavěného území.
- c) Součástí cyklostezky na ulici Kladenská mezi hřbitovem a Památníkem Lidice bude doplněna o chodník pro pěší, zeleň, lavičky a městský mobiliář zejména u autobusové zastávky.
- d) ÚP doporučuje v ulici Pražská od bývalého pivovaru až po část Bouchalka zbudování chodníku a zeleně, laviček a dalšího městského mobiliáře.

D.3. Koncepce občanského vybavení

- (41) Koncepce ÚP člení plochy občanské vybavenosti na plochy veřejné infrastruktury (OV) a plochy tělovýchovných a sportovních zařízení (OS). Občanské vybavení je umístěno též v plochách polyfunkčních (SM, SV a SK) a v plochách bydlení (B).
- (42) Konkretizace koncepce vymezení nových zastavitelných ploch občanského vybavení
- a) V severní části města v návaznosti na plochy školy je vymezena rozvojová plocha OV pro rozšíření areálu školy. Dále je vymezena plocha občanské vybavenosti v ploše přestavby P1 u ulice Tyršova. V severozápadní části území je vymezena rozvojová plocha pro sport a tělovýchovu (OS) pro střelnici.
- b) Občanské vybavení slučitelné s bydlením je koncepčně začleňováno do smíšených obytných ploch a ploch bydlení (B, SM, SV a SK), zejména podél hlavní urbanistické osy ulice Kladenské.

D.4. Koncepce technické infrastruktury

- (43) Koncepce zásobování elektrickou energií
- a) Řešené území je energeticky napojeno z vrchního vedení 22 kV. Mimo zastavěné území jsou odbočky vedení VN k trafostanicím 22/0,4 kV vedeny nadzemním vedením, uvnitř zastavěného území jsou rozvody VN zajištěny převážně podzemním kabelem. Severní část území a průmyslová zóna jsou napojeny na vedení VVN 110 kV procházející územím severně od města. Jižní část města je napojena na vedení VN 22 kV procházející v jižní části území zhruba směrem Z-V při severní straně obcí Lidice a Hřebeč.

- b) Pro kvalitnější zásobování území elektřinou budou konkrétně v rozvojových plochách v rámci projektové přípravy území navrženy případné přeložky, nové trasy el. vedení a nové trafostanice.
 - c) V území se nachází jeden rozvojový záměr v podobě vedení VN 22 kV od vedení VVN v západní části území do průmyslového areálu.
- (44) Koncepce zásobování plynem
- a) V obci je plynovodní síť STL ve správě RWE, GasNet s.r.o.. Nově navrhované lokality budou napojeny na systém STL zásobování obce.
 - b) Podmínkou výstavby ve všech rozvojových lokalitách pro bydlení je připojení na plyn.
- (45) Vodní hospodářství
- Koncepce připojení ploch Jinočan na vodohospodářskou technickou infrastrukturu vyžaduje časovou koordinaci dějů v území tak, aby byla upřednostněna výstavba a intenzifikace veřejné infrastruktury (ČOV, kanalizace, vodovod) před výstavbou budov a areálů tuto využívající:
- a) Zásobování pitnou vodou
 1. Obec je zásobena pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě, tato síť je připojena na VDJ Lidice. Do rozvodného systému je voda dodávána z prameniště Hostouň a Hřebeč řadem DN 200, z VDJ Lidice řadem DN 100 a přípojkou DN 125 z řadu DN 700 vyvedeného z VDJ a čerpací stanice Buštěhrad – východ. Do VDJ Buštěhrad západ je přípojkou DN 80 připojeno i prameniště Buštěhrad. Průmyslová zóna je napájena užitkovou vodou z vodovodního I. řadu, ECK Generating, s.r.o., Podmoráň –ČS Svatý Jan – ČS1.
 2. Navrhovaná zástavba v obci bude připojena na stávající vodovodní síť (viz. výkres č.3 dopravní a technické infrastruktury).
 3. Všechny nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou podle platných předpisů.
 - b) Zásobování požární vodou
 1. Požární voda bude čerpána z vodovodní sítě, kterou je třeba dimenzovat na tuto potřebu. Jako doplňkové zdroje požární vody lze využít též 2 vodní plochy v Buštěhradu a po zrealizování případně navrhovaný rybník.
 3. Vnější odběrná místa sloužící jako hlavní zdroj požární vody musí být zajištěna v souladu s požadavky ČSN 730873
 - c) Splašková kanalizace
 1. Všechny nové stavby musí mít vyřešenou nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.
 2. Splaškové vody jsou navrženy k likvidaci v centrální čistírně odpadních vod obce. Výstavba je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV Buštěhrad.
 3. Splaškové vody z průmyslové zóny na Dřini jsou odváděny do ČOV Kladno – Vrapice. Výstavba v průmyslovém areálu je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV Kladno – Vrapice.
 4. Nová stoková síť bude vedena v pozemcích veřejných prostranství a nové kanalizační řady v rozvojových lokalitách je doporučeno budovat souběžně a současně s novými řady vodovodními před výstavbou obytné zástavby, pokud je to technicky možné.
 - d) Dešťové vody
 1. Dešťové vody na pozemcích v nových zastavitelných plochách budou přednostně likvidovány zasakováním na vlastním pozemku.
 2. Při větším rozsahu výstavby, zejména při projektové přípravě celků rozvojových ploch je doporučeno navrhnout opatření, aby se odtokové poměry území nezměnily.
- (46) Nakládání s odpady
- a) ÚP navrhuje rozvojovou plochu Z19 pro rozšíření sběrného dvora v západní části obce.
 - b) Současný systém nakládání s odpady v Jinočanech odpovídá platné právní úpravě a běžnému standardu v podobném typu měst. Nově navrhovaná výstavba nebude vyžadovat podstatné změny v současném systému nakládání s odpady.

(47) Koncepce elektronických komunikací

- a) ÚP přejímá stávající koncepci a nezasahuje do koncepce rozmístění tras elektronických komunikací v území.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY,

VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ,

E.1. Koncepce uspořádání krajiny

(48) ÚP navrhuje založení nefunkčních prvků ÚSES (územního systému ekologické stability) a celkově navrhuje obnovení a posílení funkce takových opatření v krajině, které zajistí její prostupnost, biologické funkce včetně obnovy a udržení rostlinných i živočišných druhů, a vzájemnou rovnováhu krajiny a osídlení.

- a) Řešené území směřuje ke komponované městské, resp. příměstské krajině, jejíž podoba je výsledkem cíleného krajinného plánování. ÚP respektuje vymezení krajinných typů v ZÚR, kde je území vymezeno jako krajina sídlení (S09). Podstatnou část krajinných prvků a ekologicky stabilních ploch ÚP nově vymezuje na orné půdě.
- b) Nejhodnotnější část krajiny je širší pás území podél Buštěhradského potoka.
- c) Koncepce uspořádání krajiny úzce souvisí se systémem sídlení zeleně (viz. body 25 a 26)

(49) Koncepční zásahy v krajině

- a) Založení nefunkčních prvků ÚSES (LBC, LBK), na které přímo navazuje systém sídlení zeleně.
- b) Nový rybník na Buštěhradském potoce (0,65 ha) v rámci lokálního biocentra LBC 389 N.
- c) Pásky izolační zeleně podél návrhových ploch Z5 a Z8 včetně čtvrti řadových domů.

ÚP navrhuje celkem 9,86 ha změn v krajině:

Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Popis, podmínky využití
K1	NP	0,34	Založení nefunkční části lokálního biokoridoru LBK 715 F
K2	NP	0,90	Založení nefunkční části lokálního biokoridoru LBK 715 F
K3	NP	2,17	Založení nefunkční části lokálního biocentra LBC 387 F
K4	NP	0,38	Založení nefunkční části lokálního biokoridoru LBK 716 F
K5	NP	1,31	Založení nefunkční části lokálního biokoridoru LBK 716 F
K6	NP	1,52	Založení částí nefunkčních lokálních biokoridorů LBK 714 N a LBK 717 N
K7	NP	0,39	Založení části nefunkčního biokoridoru LBK 717 N
K8	NP	0,16	Založení části nefunkčního biokoridoru LBK 717 N
K9	NP	0,16	Založení části nefunkčního biokoridoru LBK 719 F
K10	NP	0,79	Založení části nefunkčního biocentra LBC 389 N
K11	NP	0,21	Založení části nefunkčního biocentra LBC 389 N

K12	NP	0,12	Založení části nefunkčního biocentra LBC 389 N
K13	NP	0,11	Založení části nefunkčního biocentra LBC 389 N
K14	PZ	0,99	Ochranná a izolační zeleň na rozhraní obytného areálu ve východní části města
K15	PZ	0,14	Ochranné a izolační zeleň podél rozvojové lokality Z5
CELKEM		9,86	

(50) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

- K založení či doplnění jsou navrženy biokoridory propojující jednotlivé koncové větve lokálního ÚSES (LBK 714 N, LBK 715 F, LBK 716 F, LBK 717 N, LBK 719 F).
- K založení či doplnění jsou navržena LBC 387 F a LBC 389 N.
- Trasování ÚSES na hranici s okolními obcemi je zkoordinováno a upraveno tak, aby respektovalo ÚSES na území těchto obcí. Číselné označení jednotlivých prvků je z větší části převzato z generelu.

Tabulka vymezených prvků ÚSES:

Označ.	Název	Charakteristika ekotopu a bioty
BIOCENTRA		
LBC 387 F	U průmyslového areálu	Plochy u jihovýchodního cípu průmyslového areálu. Plocha 6,51 ha
LBC 389 N	Rybník Bouchalka	Podél Buštěhradského potoka u částí Bouchalka. Součástí je navržený rybník. Plocha 2,35 ha
BIOKORIDORY		
LBK 715 F	Černá zem	Vedení podél jižní hrany průmyslového areálu.
LBK 716 F	Severní větrolam	Vedení severně od města přes větrolam u školy.
LBK 714 N	Ke Stehelčevsi	Zcela nefunkční. Vede severně do Stehelčevsi podél nefunkční polní cesty.
LBK 717 N	Severovýchod	Zcela nefunkční. Vede částečně podél komunikace III/00719 a poté k Buštěhradskému potoku.
LBK 719 F	Buštěhradský potok	Vedení podél Buštěhradského potoka. Částečně funkční východně od části Bouchalka.

(51) Koncepce ochrany krajinného rázu

- Ochrana prvků liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch (jakožto významných prvků prostorové struktury krajiny a znaků přírodních hodnot): ÚP koncepčně vymezuje plochy podél vodních toků a ploch jako plochy přírodní nebo plochy smíšené nezastavěného území.
- ÚP Buštěhrad koncentruje územní rozvoj kolem sídla a v návaznosti na zastavěné území. Mezi sídlem a krajinou je u některých ploch navržen zelený pás (ÚSES nebo plochy veřejné zeleně).
- ÚP vymezuje v dominantním krajinném prvku Buštěhradské haldy plochy specifické (XR), jejichž regulativy zamezují nekoncepčním zásahům do rekultivace haldy.
- V podmínkách využití pro dopravní stavbu WD2.2 je učena podmínka výsadby liniové zeleně.

(52) Prostupnost krajiny

Územní podmínky pro prostupnost území obce zajišťují plochy, koncepční prvky a trasy koncepce veřejných prostranství, koncepce cyklistické dopravy, koncepce pěší dopravy a případně koncepce silniční dopravy a koncepce vodních toků a ploch, které jsou zobrazeny v Hlavním výkresu (v.č.2), případně ve Výkresu dopravní a technické infrastruktury (v.č.3).

- (53) Vodní toky a plochy, protierozní ochrana a ochrana před povodněmi
- a) ÚP Buštěhradu navrhuje nový rybník na Buštěhradském potoce (součást LBC 389 N).
 - b) Protierozní ochranu představují zejména veškeré nově vymezené ekologicky stabilní plochy (tj. plochy NP, NS a PZ), které zajistí též výrazně větší retenci vody v krajině nežli stávající orná půda.
- (54) Koncepce rekreace v krajině
- a) Řešení ÚP i nadále podporuje rozvoj nepobytové rekreace v krajině, a to zachováním pěších tras, cyklistických tras, cyklostezek a ochrany atraktivní krajiny.
 - c) Koncepce ÚP Buštěhradu vylučuje vznik nových ploch pro rodinnou rekreaci (chat) v krajině.

E.2. Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin

- (55) ÚP Buštěhradu respektuje plochu poddolovaného území č.1967 Stehelčeves – Vrapický důl zasahující do severní části území. Podmínkou využití ploch, nacházejících se v tomto území, je zpracování báňského posudku a postup podle ČSN 730039.
V řešeném území se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ),

(56) Pro účely tohoto územního plánu se vymezují pojmy:

- a) **parter** je přízemní část fasády obrácená do ulice, s výkladci obchodů, se vstupy do obytné části domů, popř. s portály či průchody do prostoru vnitrobloku
- b) **koeficientem zastavění pozemku** podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku (§ 2 odst. 7 stavebního zákona) a výměry stavebního pozemku, vyjádřený v procentech;
- c) **koeficient zeleně** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku, vyjádřený v procentech celkové výměry stavebního pozemku;
- d) **související dopravní nebo technickou infrastrukturou** stavby a zařízení dopravní nebo technické infrastruktury (např. pozemní komunikace, cyklostezky, vodovod, kanalizace, trafostanice) provozně bezprostředně související nebo podmiňující hlavní, přípustné, popřípadě podmíněně přípustné, využití dané plochy;
- e) **výškou stavby** maximální počet nadzemních podlaží, popř. maximální výška hřebene u sklonitých střech nebo maximální výška atiky u rovných střech od nejnižšího bodu rostlého terénu v místě průniku půdorysu stavby;
- f) **podkrovím** obytné nebo jinak využívané podlaží, které se nachází bezprostředně pod lomenou střechou domu vyplňující prostor mezi stropem posledního podlaží a krovem.
- g) **nerušící činnosti** jsou činnosti v území spojené s výrobou službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenaruší provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích.
- h) pojmy stavební pozemek, zastavěná plocha pozemku, drobná stavba apod. viz definice ve stavebním zákoně a související legislativě

(57) Výčet ploch s rozdílným způsobem využití

- B Plochy bydlení (F.1.1)
- SM Plochy smíšené obytné – městské (F.2.1)
- SV Plochy smíšené obytné – historické jádro (F.2.2)
- SK Plochy smíšené obytné – komerční (F.2.3)
- OV Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (F.3.1)
- OM Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (F.3.2)
- OS Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (F.3.3)
- OH Plochy občanského vybavení – hřbitovy (F.3.4)
- V Plochy výroby a skladování (F.4.1)
- VZ Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (F.4.2)
- VV Plochy výroby a skladování – věda a výzkum (F.4.3)
- TI Plochy technické infrastruktury (F.5.1)
- PV Plochy veřejných prostranství (F.6.1)
- PZ Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (F.6.2)
- DS Plochy dopravní infrastruktury – silniční (F.7.1)
- W Plochy vodní a vodohospodářské (F.8.1)
- NZ Plochy zemědělské (F.9.1)
- NZ-ZS Plochy zemědělské – zahrady a sady (F.9.2)
- NL Plochy lesní (F.10.1)
- NP Plochy přírodní (F.11.1)
- NS Plochy smíšené nezastavěného území (F.12.1)
- XR Plochy specifické – halda, rekultivace skládky (F.13.1)

PLOCHY BYDLENÍ

(58) B Plochy bydlení

1 Hlavní využití

- a) pozemky a stavby bydlení v rodinných domech
- c) pozemky oplocených zahrad

2 Přípustné využití

- a) pozemky a plochy veřejných prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
- b) pozemky a stavby občanského vybavení – veřejné infrastruktury
- c) obchod, služby a podnikatelská činnost, integrovaná v rámci pozemků a staveb pro bydlení a slučitelná s obytným charakterem území
- d) v ploše přestavby P4 : pozemky a stavby pro obchod, služby a podnikatelskou činnost
- e) stávající bytové domy

3 Podmíněně přípustné využití

- a) garáže a odstavná místa pouze v souvislosti s hlavním nebo přípustným využitím
- b) nezbytná související dopravní a technická vybavenost
- c) v plochách Z2, Z3, Z5, Z12 a Z18 a v případě přestaveb, dostaveb a nových staveb v zastavěném území v ulicích Kladenská, Tyršova a u silnice I/61 je využití pro bydlení přípustné s podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku např. akustickou studií v rámci územního řízení staveb pro bydlení při projektové přípravě území dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.
- d) výstavba v návrhových plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV resp. zajištěním likvidace odpadních vod dle platných předpisů
- e) výstavba v lokalitách Z9 a Z10 je podmíněna existencí adekvátního napojení na ulici Pražská

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- b) veškeré stavby, zařízení a činnosti, které jsou obtěžující a ohrožující okolí, tzn. jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují hodnoty požadované pro bydlení
- c) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
- d) chovy hospodářských zvířat (§ 3 odst. 1 písm. d) zákon č.166/1999 Sb., o veterinární péči, ve znění pozdějších předpisů) a domácích zvířat ve velkých skupinách (útulky, chovné stanice)
- e) novostavby v záplavovém území Q100
- f) řadové domy a dvojdomy v lokalitách Z5, Z9, Z11 a Z12

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) izolované rodinné domy, dvojdomy a řadové rodinné domy
- b) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků rodinných domů v zastavěném území i v zastavitelných plochách:
 - pro izolované rodinné domy: min. 700 m²
 - pro dvojdomy (řadové RD o dvou sekcích): min 600 m² / sekci
 - v lokalitách Z9, Z11 a Z12: min. 1200 m²
 - v lokalitě Z10: pro řadové RD o 3 a více sekcích: min. 300 m² / sekci
 - v lokalitě Z13 (mimo pozemky parc. č. 1602 a 1604): min. 200 m² / sekci

c) při zástavbě nebo přestavbě ploch > 3 ha budou vymezeny samostatné plochy veřejných prostranství, z nichž bude vyloučená motorizovaná doprava (náměstí, hřiště, parky, veřejné zahrady); rozsah a rozmístění těchto ploch bude úměrné kapacitám navržené zástavby a bude umožňovat setkávání a rekreaci obyvatel

d) maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží nebo max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví

e) koeficient zastavění pozemku: max. 30%

f) koeficient zeleně: min. 40%

g) likvidace dešťových vod na vlastním pozemku

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

(59) SM Plochy smíšené obytné - městské

1 Hlavní využití

a) pozemky a stavby bydlení v bytových domech městského charakteru

b) pozemky a stavby bydlení v rodinných domech městského charakteru

c) obchod, služby a občanské vybavení v parteru bytových, popř. rodinných domů

2 Přípustné využití

a) pozemky a plochy veřejných prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

b) samostatné pozemky a stavby občanského vybavení – veřejné infrastruktury

c) pozemky oplocených zahrad

d) stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury

e) drobné stavby na pozemcích bytových a rodinných domů

3 Podmíněně přípustné využití

a) garáže a odstavná místa pouze v souvislosti s hlavním nebo přípustným využitím

b) v ploše P3 a v případě, přestaveb dostaveb a nových staveb v zastavěném území v ulicích Kladenská, Tyršova a u silnic III/00719 a I/61 je využití pro bydlení přípustné s podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku např. akustickou studií v rámci územního řízení staveb pro bydlení při projektové přípravě území dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

c) výstavba v návrhových plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV resp. zajištěním likvidace odpadních vod dle platných předpisů

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (hluk, prach, exhalace, nadměrná dopravní zátěž) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (např. sklady, autoklempírny, autolakovny, zámečnické a truhlářské dílny)

c) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

d) chovy hospodářských zvířat (§ 3 odst. 1 písm. d) zákon č.166/1999 Sb., o veterinární péči, ve znění pozdějších předpisů) a domácích zvířat ve velkých skupinách (útulky, chovné stanice)

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) pravidelná zástavba městského charakteru, tj. především urbanistické bloky, definované uličními a stavebními čarami, výjimečně doplněné solitérními stavbami, vhodně zakomponovanými do daného urbanistického kontextu

b) min. 50% parteru bytových domů využito pro obchod, služby a občanské vybavení

- c) při zástavbě nebo přestavbě ploch > 1,5 ha budou vymezeny samostatné plochy veřejných prostranství, z nichž bude vyloučená motorizovaná doprava (náměstí, hřiště, parky, veřejné zahrady); rozsah a rozmístění těchto ploch bude úměrné kapacitám navržené zástavby a bude umožňovat setkávání a rekreaci obyvatel a/nebo uživatelů nebytových prostor
- d) maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví a 1 podzemní podlaží
- e) koeficient zastavění pozemku: max. 60%
- f) koeficient zeleně: min. 10%
- g) při změnách staveb, nástavbách a přístavbách u stávající zástavby je třeba dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétního umístění stavby
- h) nově vymezené ulice budou doplněny minimálně jednostrannými stromovými alejemi
- i) likvidace dešťových vod bude v přiměřené míře zajištěna na vlastním pozemku
- j) na každý byt bude vymezeno 1 parkovací místo; minimálně 50% těchto parkovacích míst bude zajištěno v rámci stavebního pozemku; parkování při uliční hraně musí respektovat další požadavky na využití veřejných prostranství (pro pěší, cyklisty, stromy, mobiliář, zasakování dešťových vod atd.) a bude přednostně využito pro návštěvy a zákazníky
- k) musí být zajištěno parkování pro návštěvy: pro každých 5 bytů jedno parkovací stání.

(60) SV ___ Plochy smíšené obytné – historické jádro

1 Hlavní využití

- a) pozemky staveb pro bydlení
- b) občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

2 Přípustné využití

- a) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
- b) pozemky oplocených zahrad
- c) pozemky, stavby a zařízení pro služby a maloobchod do 200 m² prodejní plochy
- d) stavby a zařízení související technické infrastruktury

3 Podmíněně přípustné využití

- a) podnikatelská činnost, za splnění podmínky slučitelnosti s bydlením
- b) zemědělská výroba za splnění podmínky slučitelnosti s bydlením
- c) garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- d) nová výstavba je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV resp. zajištěním likvidace odpadních vod dle platných předpisů
- e) v případě přestaveb, dostaveb a nových staveb v zastavěném území v ulicích Kladenská, Tyršova a u silnic III/00719 a I/61 je využití pro bydlení přípustné s podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku např. akustickou studií v rámci územního řízení staveb pro bydlení při projektové přípravě území dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

4 Nepřípustné využití

- a) novostavby stavby řadových a bytových domů
- b) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména samostatné stavby pro dopravu (hromadné či řadové garáže)
- c) zemědělská výroba jako převládající využití pozemku
- d) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (hluk, prach, exhalace, nadměrná dopravní zátěž) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (např. sklady, autoklempírny, autolakovny, zámečnické a truhlářské dílny)

e) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

f) novostavby v záplavovém území Q100

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) respektovat stávající urbanistickou strukturu, tj. nepravidelnou rostlou zástavbu, respektující terénní charakteristiky (údolí Buštěhradského potoka, vyznačující se přítomností rybníků, zahrad a sadů) nebo historickou zástavbu s vysokým procentem zastavění, památkově chráněnými objekty a jedinečným místním charakterem

b) změny staveb, nástavby, přístavby a novostavby musí respektovat charakter daného místa a zejména dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétního umístění stavby

c) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků RD: min. 700 m²

d) maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží nebo max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkrovní

e) koeficient zastavění pozemku: max. 50 %, v případě stavebních úprav lze zachovat stávající koeficient zastavění, i když je vyšší (rozhodující je využití pozemků dle katastru nemovitostí)

f) koeficient zeleně: min. 30% pro novostavby

g) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku RD

h) likvidace dešťových vod na vlastním pozemku

(61) SK ___ Plochy smíšené obytné – komerční

1 Hlavní využití

a) pozemky staveb pro bydlení

b) pozemky, stavby a zařízení pro služby, administrativu a maloobchod do 500 m² prodejní plochy

2 Přípustné využití

a) občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

b) stávající pozemky a stavby pro výrobu a skladování

c) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

d) stavby a zařízení související technické infrastruktury

e) pozemky oplocených zahrad

f) garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku

3 Podmíněně přípustné využití

a) zemědělská výroba za splnění podmínky slučitelnosti s bydlením

b) stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (hluk, prach, exhalace, nadměrná dopravní zátěž) mohou překračovat hodnoty požadované pro bydlení (např. sklady, autoklempírny, autolakovny, zámečnické a truhlářské dílny) při prokázání

c) samostatné stavby a plochy pro dopravu (hromadné či řadové garáže, parkoviště) v souvislosti s hlavním a přípustným využitím

d) logistika a skladování za podmínky splnění vyhovujícího dopravního napojení, které nezatíží obytné plochy v sídle

d) výstavba v návrhových plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV resp. zajištěním likvidace odpadních vod dle platných předpisů

e) v případě přestaveb dostaveb a nových staveb v zastavěném území v ulicích Kladenská, Tyršova a u silnic III/00719 a I/61 je využití pro bydlení přípustné s podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku např. akustickou studií v rámci územního řízení staveb pro bydlení při projektové přípravě území dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

4 **Nepřípustné využití**

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- b) zemědělská výroba jako převládající využití pozemku
- c) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
- d) bydlení v ploše Z7

5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- a) zástavba městského charakteru, tj. klasické urbanistické bloky, ale i modernistické solitérní stavby, vhodně zakomponované do daného urbanistického kontextu
- b) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků rodinných domů v zastavěném území i v zastavitelných plochách:
 - pro izolované rodinné domy: min. 700 m²
 - pro dvojdomy (řadové RD o dvou sekcích): min 600 m²
- c) maximální výšková hladina zástavby:
max. 2 nadzemní podlaží a podkroví a 1 podzemní podlaží
- d) koeficient zastavění pozemku: max. 50 %
- e) koeficient zeleně: min. 20%
- f) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku
- g) likvidace dešťových vod na vlastním pozemku

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

(62) OV ___ Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

1 **Hlavní využití**

- a) pozemky staveb pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva, požární ochranu
- b) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

2 **Přípustné využití**

- a) pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport
- b) doplňková komerční občanská vybavenost
- c) nezbytná související dopravní a technická vybavenost území

3 **Podmíněně přípustné využití**

- a) stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, a to pouze odůvodněném případě, zejména pro zajištění provozu a bezpečnosti ploch, areálů a staveb, a za podmínek prokázání souladu s požadavky práv. předpisů a norem na ochranu zdraví

4 **Nepřípustné využití**

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- a) stavby vhodně zakomponovat do daného urbanistického kontextu; tj. zejména respektovat kompozice urbanistických bloků a rostlé historické zástavby, respektovat existující stavební čáry, respektovat charakter a měřítko staveb v sousedních plochách a v plochách na druhé straně ulice
- b) maximální výšková hladina zástavby: max. 3 nadzemní podlaží a podkroví
- c) koeficient zeleně: min. 20%

- (63) OM ___ Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední
- 1 Hlavní využití**
 - a) pozemky staveb a zařízení pro obchod a služby do 2000 m² prodejní plochy
 - b) občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
 - 2 Přípustné využití**
 - a) stavby pro obchod a služby
 - b) doprovodná zařízení občanského vybavení (stravovací, sociální, zdravotní)
 - c) plochy zeleně
 - d) nezbytná související dopravní a technická vybavenost území
 - 3 Podmíněně přípustné využití**
 - a) výstavba v návrhových plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV resp. zajištěním likvidace odpadních vod dle platných předpisů
 - 4 Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
 - 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
 - b) koeficient zeleně: min. 20%
 - c) likvidace dešťových vod na vlastním pozemku
- (64) OS ___ Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- 1 Hlavní využití**
 - a) pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště
 - b) sportovní zázemí (šatny, WC, klubovny)
 - 2 Přípustné využití**
 - a) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
 - b) doplňková komerční občanská vybavenost
 - c) nezbytná související dopravní a technická vybavenost území (parkování vozidel)
 - 3 Podmíněně přípustné využití**
 - a) není stanoveno
 - 4 Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
 - b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice areálu
 - c) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
 - 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
 - b) v území lze umísťovat pouze stavby, které svou hmotou a výškou nebudou nevhodně narušovat krajinný ráz a charakter sídla
 - c) likvidace dešťových vod na vlastním pozemku

(65) OH ___ Plochy občanského vybavení – hřbitovy

1 Hlavní využití

a) plochy pohřebišť

2 Přípustné využití

a) pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)

b) nezbytná zástavba související s hlavním využitím (kaple, márnice, WC, kancelář správce)

c) zeleň

3 Podmíněně přípustné využití

a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) nejsou stanoveny

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

(66) V ___ Plochy výroby a skladování

1 Hlavní využití

a) průmyslová výroba

b) těžké strojírenství

c) zařízení pro hutnictví a těžbu

d) výroba energií

e) zpracování surovin prvovýroby

f) čerpací stanice pohonných hmot

g) skladování pro potřeby hlavního využití

h) výrobní a nevýrobní služby

2 Přípustné využití

a) technická a dopravní infrastruktura související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury

b) plochy odstavných a parkovacích stání

c) stavby pro administrativu a provoz

d) objekty pro separaci a likvidaci průmyslového odpadu

e) stavby pro civilní ochranu

f) plochy zeleně a veřejných prostranství

g) zařízení pro velkoobchod, maloobchod, stravování

h) v plochách V-1 a Z6: pozemky a stavby pro zemědělskou výrobu

3 Podmíněně přípustné využití

a) stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, a to pouze odůvodněném případě, zejména pro zajištění provozu a bezpečnosti ploch, areálů a staveb, a za podmínek prokázání souladu s požadavky práv. předpisů a norem na ochranu zdraví

b) logistika a skladování za podmínky splnění vyhovujícího dopravního napojení, které nezatíží obytné plochy v sídle

4 **Nepřípustné využití**

- a) objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- b) stavby a zařízení pro zemědělství a chemickou výrobu
- c) výkupny druhotných surovin
- d) výroba, která svým provozováním a technickým zařízením narušuje užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a snižuje kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží, zejména obytného území města Buštěhradu)
- e) výstavba v návrhových plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV (ČOV Vrapice v průmyslovém areálu) resp. zajištěním likvidace odpadních vod dle platných předpisů

5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- a) návrh a realizace opatření pro omezení negativního dopadu na životní prostředí
- b) maximální výšková hladina zástavby: max. 20 m (s výjimkou komínů a technologických zařízení)
- c) koeficient zastavění pozemku: max. 60%
- d) koeficient zeleně: min. 20 %
- e) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku
- f) stavební a technické řešení staveb bude respektovat zasazení do krajiny
- g) nesmí dojít ke změně odtokových poměrů dešťových vod

(67) VZ ___ Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

1 **Hlavní využití**

- a) pozemky staveb pro zemědělskou výrobu
- b) skladovací zařízení, zařízení pro skladování zemědělských a se zemědělstvím souvisejících produktů (sklizeň, krmivo, stelivo, hnojivo, agrochemikálie apod.)

2 **Přípustné využití**

- a) pozemky provozů pro zpracování zemědělských a lesních produktů
- b) výrobní a skladové zázemí, související s hlavním a přípustným využitím
- c) stavby pro obchod a služby, související s hlavním využitím
- d) související dopravní a technická vybavenost (zásobování, parkování)
- e) plochy zeleně

3 **Podmíněně přípustné využití**

- a) stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, a to pouze odůvodněném případě, zejména pro zajištění provozu a bezpečnosti ploch, areálů a staveb, a za podmínek prokázání souladu s požadavky práv. předpisů a norem na ochranu zdraví
- b) logistika a skladování za podmínky splnění vyhovujícího dopravního napojení, které nezatíží obytné plochy v sídle
- c) výstavba v návrhových plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV resp. likvidací odpadních vod dle platných předpisů

4 **Nepřípustné využití**

- a) plochy, stavby a zařízení, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů
- b) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výrobní těžkého průmyslu,

c) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

d) maloobchodní zařízení nad 500 m² prodejní plochy

e) nepřetržitý provoz

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) maximální výšková hladina zástavby: maximálně 2 nadzemní podlaží nebo max. 12 m

b) koeficient zastavění pozemku: max. 60%

c) koeficient zeleně: min. 20 %

d) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku

e) stavební a technické řešení staveb bude respektovat okolní obytná území a zasazení do krajiny

f) po stranách sousedících s obytnou zástavbou bude vybudován pás vnitroareálové izolační zeleně (stromové i keřové patro)

c) likvidace dešťových vod na vlastním pozemku

(68) VV Plochy výroby a skladování – věda, výzkum, vzdělávání

1 Hlavní využití

a) pozemky a stavby vědeckých a výzkumných areálů, včetně ploch pro výuku

b) zkušební poloprovozy a aplikační provozy technologií

2 Přípustné využití

a) dopravní a technická vybavenost území

b) stavby a zařízení občanského vybavení (stravovací, sociální, zdravotní)

c) výrobní a skladové zázemí, související s hlavním a přípustným využitím

d) pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport

e) plochy zeleně a veřejných prostranství

f) pozemky a stavby pro obchod, služby a podnikatelskou činnost

3 Podmíněně přípustné využití

a) stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, a to pouze odůvodněném případě, zejména pro zajištění provozu a bezpečnosti ploch, areálů a staveb, a za podmínek prokázání souladu s požadavky práv. předpisů a norem na ochranu zdraví

b) výstavba v návrhových plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV(ČOV Vrapice v průmyslovém areálu) resp. likvidací odpadních vod dle platných předpisů

c) logistika a skladování za podmínky splnění vyhovujícího dopravního napojení

4 Nepřípustné využití

a) zařízení pro nakládání s odpady

b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice areálu

c) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výroby těžkého průmyslu,

d) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

e) dočasné ubytování

f) zemědělská výroba

g) nepřetržitý provoz

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) maximální výšková hladina zástavby: max. 15 m

b) koeficient zastavění pozemku: max. 60%

c) koeficient zeleně: min. 20 %

d) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku

e) stavební a technické řešení staveb bude respektovat zasazení do krajiny

f) nesmí dojít ke změně odtokových poměrů dešťových vod

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(69) TI Plochy technické infrastruktury

1 Hlavní využití

a) areály a stavby a zařízení technické infrastruktury

b) specifická zařízení na sítích technické infrastruktury

c) plochy související dopravní infrastruktury

2 Přípustné využití

a) plochy zeleně

b) sběrný dvůr

3 Podmíněně přípustné využití

a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přístupnou míru limity uvedené v příslušných předpisech a zasahují za hranice areálu

c) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) stavební a technické řešení staveb bude respektovat okolní zastavěná území a zasazení do krajiny

b) pokud to dovolí předpisy, zařízení bude ve veřejném neoploceném pozemku

c) likvidace dešťových vod na vlastním pozemku

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

(70) PV Plochy veřejných prostranství

1 Hlavní využití

a) veřejně přístupné prostory se společenským významem (náves, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení)

b) plochy veřejně přístupné zeleně v sídle

c) místní komunikace, zklidněné komunikace, pěší a cyklistické cesty, cyklopruhy

2 Přípustné využití

a) stavby a zařízení dopravní infrastruktury

b) stavby a zařízení technické infrastruktury

- c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)
- d) drobná dětská hřiště
- e) místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
- f) prvky místních informačních systémů
- g) stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (úpravy pro odvodnění)
- h) pozemní komunikace nezařazené v hlavním využití

3 Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) při novém vymezení veřejných prostranství s plochami pro dopravu budou dodrženy požadované šířky pozemku veřejného prostranství, pakliže obsahují komunikaci a zajišťují dopravní obsluhu území a nestanoví-li regulační plán jinak

b) v prostorách významných urbanistických ulic bude jejich šířkové uspořádání preferovat začlenění alejí a zelených pásů

c) všechny pozemní komunikace, zpřístupňující pozemky rodinných nebo bytových domů budou součástí veřejného prostranství, jehož nejmenší šířka je stanovena § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, tj. u pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu = 12 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m, a u pozemních komunikací zpřístupňující pozemek rodinného domu = 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m

d) v místech plánované dopravní infrastruktury (komunikace, chodníky, cyklostezky, odstavné parkovací plochy) bude v projektové přípravě území vymezena doprovodná, izolační a ochranná zeleň

(71) PZ ___ Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

1 Hlavní využití

- a) významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídle, obvykle parkově upravené
- b) izolační zeleň v sídle, která je krajinářsky zakomponovaná do okolní zástavby a soukromé zeleně

2 Přípustné využití

- a) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- b) dětská hřiště
- c) drobné vodní plochy
- d) stavby a zařízení technické infrastruktury
- e) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- f) mobiliář pro rekreaci a relaxaci
- g) stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (drobné retenční nádrže)

3 Podmíněně přípustné využití

- a) protihluková opatření

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) realizace zpevněných ploch pouze po prověření, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

b) při realizaci dopravní infrastruktury podél takové stavby realizovat liniovou výsadbu zeleně

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

(72) DS ___ Plochy dopravní infrastruktury – silniční

1 **Hlavní využití**

a) pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací včetně jejich součástí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)

2 **Přípustné využití**

a) pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy)

b) odstavné a parkovací plochy

c) chodníky, cyklostezky

d) stavby a zařízení technické infrastruktury

e) krajinná zeleň liniová a doprovodná

f) protihluková opatření

3 **Podmíněně přípustné využití**

a) není stanoveno

4 **Nepřípustné využití**

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouisející s hlavním a přípustným využitím

5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Nejsou stanoveny

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(73) W ___ Plochy vodní a vodohospodářské

1 **Hlavní využití**

a) pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

2 **Přípustné využití**

a) v plochách ÚSES platí podmínky využití pro plochy ÚSES (překryvná funkce)

b) doprovodná zeleň – břehové porosty

c) nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení

3 **Podmíněně přípustné využití**

a) není stanoveno

4 **Nepřípustné využití**

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouisející s hlavním a přípustným využitím

5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

a) nejsou stanoveny

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(74) NZ ___ Plochy zemědělské

1 **Hlavní využití**

a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, zejména na orné půdě

- 2 Přípustné využití**
- a) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek)
 - b) související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
 - c) stavby a zařízení technické infrastruktury
 - d) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
 - e) doprovodná zeleň podél cest
 - f) protihluková opatření
 - g) prvky a plochy krajinné zeleně (meze, aleje), zpomalující odtok vody z krajiny
 - h) retenční opatření
 - i) opatření a stavby, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické přístřešky, hygienická zařízení a informační tabule
 - j) prvky drobné architektury (sochy, boží muka) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)
- 3 Podmíněně přípustné využití**
- a) pozemní komunikace
- 4 Nepřípustné využití**
- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
 - b) areály zemědělské výroby
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
- a) maximální zastavěná plocha přípustných staveb: 100 m²
 - b) max. výška přípustných staveb: 4m

(75) NZ-ZS Plochy zemědělské – zahrady a sady

- 1 Hlavní využití**
- a) plochy soukromé zeleně, zpravidla oplocené (zahrady, sady, zahradnictví)
- 2 Přípustné využití**
- a) na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní
- 3 Podmíněně přípustné využití**
- a) pozemní komunikace
 - b) plochy pro sport
- 4 Nepřípustné využití**
- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
 - b) areály zemědělské výroby
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
- a) minimalizace zpevněných ploch
 - b) preference vysoké zeleně (stromy)

PLOCHY LESNÍ

(76) NL Plochy lesní

- 1 Hlavní využití**
- a) lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkce lesa
- 2 Přípustné využití**
- a) stavby a zařízení pro lesní hospodářství

b) související dopravní a technická infrastruktura (pouze ke stavbám a zařízením pro lesní hospodářství)

c) účelové komunikace, pěší a cyklostezky, hipostezky – pouze v mezích stávajících cest

d) drobné vodní plochy

3 Podmíněně přípustné využití

a) pozemní komunikace

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) minimalizace zpevněných ploch

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(77) NS --- Plochy smíšené nezastavěného území

1 Hlavní využití

a) trvalé travní porosty, zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu

b) prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky

c) plochy, v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

2 Přípustné využití

a) drobné vodní plochy, zamokřené plochy

b) ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji

c) účelové komunikace (např. polní cesty), pěší a cyklistické stezky, hipostezky

d) související technická infrastruktura (např. závlahy, odvodnění)

e) protihluková opatření

f) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek)

g) opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické přístřešky, hygienická zařízení a informační tabule

h) prvky drobné architektury (sochy, boží muka) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)

3 Podmíněně přípustné využití

a) stavby a zařízení technické infrastruktury (pouze v nezbytném, minimalizovaném rozsahu)

4 Nepřípustné využití

a) veškeré další stavby

b) činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny

5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) minimalizace zpevněných ploch

b) maximální zastavená plocha přípustných staveb: 100 m²

c) max. výška přípustných staveb: 4m

PLOCHY PŘÍRODNÍ

(78) NP Plochy přírodní

1 Hlavní využití

- a) plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
- b) pozemky a koridory ÚSES (LBK, LBC) a související přírodně cenné pozemky (meze, aleje), významné krajinné prvky

2 Přípustné využití

- a) využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- b) jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; u vodních toků např. revitalizace a obnova břehových porostů, drobné vodní plochy, na mokřých nivách např. přirozená sukcese (zarůstání olšemi a vrbami); změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

3 Podmíněně přípustné využití

- a) dopravní a technická infrastruktura pouze v nutných případech, kdy neexistuje alternativní řešení
- b) lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby (včetně oplocení)
- b) činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny

5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) nejsou stanoveny

PLOCHY SPECIFICKÉ

(79) XR ___ Plochy specifické – halda, rekultivace skládky

1 Hlavní využití

- a) rekultivované plochy Buštěhradské haldy a rekultivovaná místní skládka odpadu
- b) ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji
- c) prvky ÚSES a související přírodně cenné plochy

2 Přípustné využití

- a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, přičemž je preferována extenzivní produkce, která nevyžaduje zornění (louky a pastviny)
- b) účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- c) nezbytná související technická infrastruktura (zejména zařízení snižující škodlivost haldy a zlepšující ekologické parametry prostředí)

3 Podmíněně přípustné využití

- a) jakékoli výstavbě či jinému významnému zásahu do tělesa haldy musí předcházet komplexní posouzení budoucího využití Buštěhradské haldy, včetně posouzení vlivů na životní prostředí (EIA) a analýzy rizik
- b) jakákoli výstavba v ploše poddolovaného území č. 1969 Stehelčevy – Vrapický důl je podmíněna báňským posudkem a postupem podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území.“

4 **Nepřípustné využití**

- a) jakékoli zásahy a opatření, u nichž hrozí narušení stavu haldy a negativní dopad na životní prostředí
- b) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 **Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- a) nejsou stanoveny

G. YMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- (80) Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění, vymezené ÚP Buštěhradu (dle §170 stavebního zákona):

	Popis VPS
Dopravní infrastruktura	
WD1	Koridor dopravní stavby I/61 VPS D068 dle ZÚR
Nové komunikace	
WD2.1	Rozšíření křižovatky silnice I/61 s komunikací vedoucí průmyslovým areálem
WD2.2	Komunikace v severní části KÚ obce spojující průmyslovou zónu na Dříně s dálnicí D7 na exitu 9.

- (81) Další veřejně prospěšné stavby, opatření a veřejná prostranství vymezení podrobnější dokumentace Regulační plán RP1 a územní studie US1 – US6.

G.2. Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- (82) ÚP nevymezuje veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona).

G.3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- (83) Územní plánem Buštěhradu nejsou vymezeny žádné plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

G.4. Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- (84) Územní plánem Buštěhradu nejsou vymezeny žádné plochy pro asanace.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB,

A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA,

- (85) Předkupní právo ve prospěch obce Buštěhrad se vymezuje pro tyto stavby v katastrálním území Buštěhrad:

Označení	Popis	Parcelní číslo
Veřejná vybavenost		
PO1	Občanská vybavenost v ploše přestavby P1.	1651, 1652, 1653, 1654, 1655
PO2	Rozšíření areálu ZŠ Oty Pavla.	1560/1, 1560/2, 1560/3, 1560/4
PO3	Rozšíření plochy sběrného dvora	930/1, 930/2, 934/1, 935

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

PODLE § 50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

- (86) Orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona konstatoval, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- (87) Textová část ÚP Jinočan má 35 stran včetně stran zadání regulačního plánu. Další listy obsahují titulní stranu, údaje o pořizovateli a projektantovi a obsah.

Grafickou část návrhu územního plánu Jinočan tvoří 4 výkresy:

v.č.1.	Výkres základního členění území	měřítko 1:5000
v.č.2.	Hlavní výkres	měřítko 1:5000
v.č.3.	Výkres koncepce veřejné infrastruktury	měřítko 1:5000
v.č.4.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	měřítko 1:5000

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

- (88) ÚP Buštěhradu vymezuje jednu plochu územní rezervy pro bydlení R1 o výměře 4,06 ha v severozápadní části obce. Podmínkou pro převedení ploch rezervy do ploch zastavitelných je realizace VPS D068 silnice I/61 Stehelčevy – Buštěhrad obchvat nebo zrušení koridoru vymezeného pro tuto stavbu ZÚR.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

(89) ÚP Buštěhradu nevymezuje žádné plochy s podmínkou dohody o parcelaci.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE

ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

(90) ÚP Buštěhradu vymezuje 6 ploch s podmínkou územní studie:

Označení plochy	Název	Výměra [ha]	Umístění, způsob využití podmínky	Lhůta pro zapsání do evidence územně plánovací činnosti
US1	U školy	1,82	Z13, B – plochy bydlení	6 let
US2	Za humny	0,97	Z10, B – plochy bydlení	6 let
US3	Ořešín	1,53	Z8, B – plochy bydlení	6 let
US4	Za hřbitovem	1,94	P4, B – plochy bydlení	6 let
US5	U Lidic	2,74	Z7, SK – plochy smíšené obytné - komerční	6 let
US6	Na Skalech	0,66	P3, SM – plochy smíšené obytné - městské	6 let

N. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE

JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ,

N.1. Vymezení ploch s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu

(91) ÚP Buštěhradu vymezuje 1 plochu s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu:

	Označení plochy
	Regulační plány
Z9	RP-1, Buštěhrad – U potoka Status regulačního plánu „Regulační plán z podnětu“

N.2. Obsah zadání regulačního plánu

(92) Zadání regulačních plánů mají následující strukturu:

1. vymezení řešeného území
2. požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
3. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
4. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
5. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
6. požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
7. požadavky na asanace
8. další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
9. výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
10. požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
11. případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
12. požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
13. požadavky vyplývající z územního plánu

N.3. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP-1 – BUŠTĚHRAD – U POTOKA

(93) ÚP Buštěhradu stanovuje zadání Regulačního plánu RP-1– Buštěhrad – U potoka:

- N.3.1. Území leží na východním okraji Buštěhradu. Je zařazeno do zastavitelných ploch pro bydlení (B), řešená lokalita je označena jako Z9.
Řešené území má rozlohu 4,05 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu č.1 ÚP - výkresu Základního členění území (ZČU).
- N.3.2. RP bude řešit území ploch bydlení (B). RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků. Podle ustanovení § 7 vyhlášky 269/2009 sb. bude na každé 2 hektary zastavitelných ploch vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² (mimo výměry pozemních komunikací)
Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími.
- N.3.3. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedící zastavitelné plochy Z10 a bude respektovat charakter přilehlého zastavěného území.
RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.
RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžadá.
RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).
Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.
Uspořádání staveb v ploše B bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Buštěhradu pro plochu bydlení (B).
- N.3.4. Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:
S řešeným územím sousedí hranice údolní nivy Buštěhradského potoka, při řešení regulačního plánu bude respektována.
Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).
Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.
Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.
- N.3.5. Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:
Součástí RP bude řešení dopravy a dopravní napojení území: RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz.
Lokalita bude obsloužena z ulice Pražská při jižním okraji řešeného území. Zastavitelné plochy bydlení (B) mohou být také dopravně obslouženy ze stávající místní komunikace oddělující ji od zastavitelné plochy Z10.
Podmínkou při návrhu RP-1 a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

Požadavky na řešení technické infrastruktury:

RP bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem.

Ze stávající infrastruktury jde zejména o elektrické vedení VN 22kV.

Řešení RP se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií.

Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.

Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.

- N.3.6. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:
Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů
Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;
Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;
Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případně plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.
- N.3.7. Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.
- N.3.8. Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.
Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).
- N.3.9. Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí: územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území (podle potřeby)
- N.3.10. Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.
Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí
- N.3.11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.
- N.3.12. Návrh RP-2 bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 458/2013 Sb.
Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).
Obsah grafické části návrhu RP:
Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulujících funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkresu zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.
Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000
Obsah grafické části odůvodnění RP:
Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500
Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.
Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.
Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.
- N.3.13. Jedná se o regulační plán z podnětu.

0. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

- (94) ÚP Buštěhradu nestanovuje etapizaci území. Ukládá koordinovat využití zastavitelných ploch s dostatečnou kapacitou ČOV.
Výstavba logistiky a skladování v plochách výroby (V) je podmíněna výstavbou příslušné dopravní infrastruktury.

P. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY

VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCH. ČÁST DOKUMENTACE POUZE AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

- (95) ÚP Buštěhradu stanovuje, že pro uvedené architektonicky a urbanisticky významné stavby může architektonickou část dokumentace pouze autorizovaný architekt:
- a) Regulační plán stanovený v ÚP Buštěhradu.
 - b) Územní studie stanovené v ÚP Buštěhradu.
 - c) Projektová příprava změn staveb a novostaveb v historickém centru města (plochy SV).